

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire No. 1984/26
L-BAIL-166/26

Audience publique du 21 mai 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 23 avril 2026

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 février 2026.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Ousmane TRAORÉ, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE1.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 27 février 2026, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, d'indemnité d'occupation et d'occupation sans droit ni titre, pour :

- *principalement* : constater et dire que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié par un courrier du 15 novembre 2025,
- voir déclarer PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre et partant le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation pour les mois échus jusqu'au 1^{er} janvier 2026 à la somme de 1.900 euros,
- ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- *subsidièrement* : résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties pour manquements graves du locataire à son obligation d'user les lieux en bon père de famille,
- ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas du récépissé de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} février 2025, elle a donné en location à PERSONNE1.) une

chambre meublée sise à L-ADRESSE1.). Le loyer a été fixé au montant de 950 euros, charges comprises.

Par un courrier recommandé du 15 novembre 2025, la société SOCIETE1.) SARL aurait procédé à la résiliation unilatérale du contrat de bail avec un préavis d'un mois en raison du défaut d'usage des lieux en bon père de famille.

La fin du bail serait à situer au 1^{er} décembre 2025.

Malgré cette résiliation, PERSONNE1.) se maintiendrait toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'il serait à déclarer occupant sans droit ni titre et redevable d'une indemnité d'occupation.

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.900 euros à titre d'indemnité d'occupation au moment du dépôt de la requête du 27 février 2026.

Appréciation

Il ressort des pièces versées à l'appréciation du Tribunal et de l'absence de toute contestation que le contrat de bail conclu entre parties a été **valablement résilié** par un courrier du 15 novembre 2025 pour prendre fin **au 31 décembre 2025**.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) se maintient toujours, malgré cette résiliation, dans les lieux.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer PERSONNE1.) **occupant sans droit ni titre** de de la chambre meublée sise à L-ADRESSE1.), et ce depuis le **1^{er} janvier 2026**.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande tendant au déguerpissement forcé de PERSONNE1.) avec tous ceux qui y résident de son chef dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406).

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du

fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

Dans sa requête, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas précisé le montant mensuel à redevoir par PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation. Néanmoins, la demanderesse a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de 1.900 euros pour les mois de janvier et février 2026, de sorte à ce qu'il y a lieu d'en déduire qu'elle réclame la somme de 950 (1.900/2) euros par mois à titre d'indemnité d'occupation.

Conformément à la demande de la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de **fixer** l'indemnité d'occupation redue par PERSONNE1.) à **950 euros** par mois.

Celle-ci est due depuis le 1^{er} janvier 2026 jusqu'au déguerpissement effectif.

Faute de contestations de PERSONNE1.), il y a d'ores-et-déjà lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation à concurrence de 1.900 euros.

PERSONNE1.) est partant condamné à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **1.900 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 février 2026.

- L'indemnité de procédure

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) est par conséquent condamné à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de **500 euros**.

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement*

dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, faute de contestations de PERSONNE1.), il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire quant à la condamnation pécuniaire.

PERSONNE1.) succombant au litige, il est condamné aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'indemnité d'occupation et d'occupation sans droit ni titre, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE1.),

reçoit la demande en la forme ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié par un courrier du 15 novembre 2025 pour le **31 décembre 2025** ;

déclare PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de la chambre meublée sis à L-ADRESSE2.) depuis le 1^{er} janvier 2026 ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SARL à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation à **950 euros** par mois ;

dit que celle-ci est payable depuis le 1^{er} janvier 2026 jusqu'au déguerpissement effectif ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnités d'occupation échues pour le montant de 1.900 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **1.900 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 27 février 2026, jusqu'à solde ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à hauteur de 500 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **500 euros** ;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière